

O seguinte Modelo de Políticas de Moradia Justa foi elaborado pela Divisão de Direitos Cívicos de Nova Jérsei para refletir as proteções habitacionais estabelecidas na Lei Contra Discriminação de Nova Jérsei, N.J.S.A. § 10:5-1 a -49 (LAD), a Lei Habitacional, N.J.S.A. § 46:8-52 a -64 (FCHA), e leis federais de moradia justa. Este modelo de políticas de moradia justa pode ser utilizado pelas imobiliárias como um recurso a criação das suas próprias políticas de moradia justa.

Modelo de Políticas de Moradia Justa

É a política para [nome da imobiliária] estar em conformidade com a Lei de Nova Jérsei contra Discriminação (LAD), N.J.S.A. § 10:5-1 a -49, e a Lei de Habitação (FCHA), N.J.S.A. § 46:8-52 a -64 (efetiva a partir de 1 de janeiro de 2022).

Lei Contra a Discriminação:

Em conformidade com a Lei Contra a Discriminação, a [nome da imobiliária] assegura que toda a moradia, bem como todos os termos, condições e privilégios associados a tal locação, estão disponíveis a todas as pessoas sem consideração de raça, credo, religião, cor, origem nacional, nacionalidade, ancestralidade, gravidez ou amamentação, sexo, identidade ou expressão sexual, orientação sexual, estado familiar (definido como ter a guarda ou custódia de uma criança menor de 18 anos ou estar grávida), deficiência, responsabilidade pelo serviço nas Forças Armadas dos Estados Unidos, estado matrimonial, estado civil, ou estado de união doméstica. A Lei Contra a Discriminação também proíbe a discriminação imobiliária com base na fonte de rendimento legal utilizada para pagamentos de arrendamento ou hipotecas (incluindo os vales de escolha de moradia da Seção 8, Programa de Assistência de Aluguel de Emergência devido ao COVID-19 (CVERAP), Programas de Assistência de Aluguel do Estado (SRAP), Assistência de Aluguel Temporário (TRA), Programa de Prevenção de Despejos (EPP), subsídios de desemprego, pensão, pensão alimentícia, e rendimento de segurança suplementar.

Esta política significa que, entre outras coisas, os proprietários e operadores da [nome da imobiliária] não discriminam as pessoas em nenhum aspecto da venda, aluguel, ou ocupação da moradia com base na sua filiação real ou percebida numa categoria protegida por uma Lei Contra a Discriminação ou na sua associação com alguém que seja membro de uma categoria protegida por uma Lei Contra a Discriminação, ou na sua fonte de rendimentos legítimos. Especificamente, eles não devem e não deverão:

- A. Recusar-se a vender ou alugar, recusar-se a negociar a venda ou aluguel de, ou de outra forma tornar a moradia indisponível a qualquer pessoa com base numa categoria protegida pela Lei Contra a Discriminação;
- B. Discriminar qualquer pessoa nos termos, condições, ou privilégios de venda, aluguel, ou ocupação, incluindo o custo do aluguel, com base numa categoria protegida por uma Lei Contra a Discriminação;
- C. Despejar ou recusar a renovação do arrendamento de qualquer inquilino com base numa categoria protegida pela Lei Contra a Discriminação;



- D. Fazer, imprimir, ou publicar qualquer declaração, incluindo anúncios impressos e lançamentos em linha, expressando qualquer preferência, limitação, ou discriminação baseada numa categoria protegida pela Lei Contra a Discriminação;
- E. Declarar para qualquer pessoa que qualquer moradia não está disponível para inspeção, aluguel, ou venda, quando a moradia está de fato disponível, com base numa categoria protegida pela Lei Contra a Discriminação;
- F. Afastar as pessoas da sua moradia desejada, ou declarar que um bairro está sofrendo mudanças de forma que pode baixar os valores imobiliários, aumentar a criminalidade, ou baixar a qualidade dos serviços públicos, incluindo as escolas, devido a uma categoria protegida pela Lei Contra a Discriminação;
- G. Recusar-se a alugar para um possível inquilino ou desencorajar um possível inquilino de alugar porque planejam pagar com vales de escolha de moradia da Seção 8, Programa de Assistência de Aluguel de Emergência devido ao COVID-19 (CVERAP), SRAP (Programa de Assistência de Aluguel do Estado), TRA (assistência de aluguel temporário), Programa de Prevenção de Despejo (EPP), ou qualquer outro subsídio ou voucher fornecido por programas federais, estaduais ou locais de assistência de aluguel; ou outras fontes de renda, incluindo benefícios de desemprego, pensão, pensão alimentícia e renda de segurança suplementar; ou expressar qualquer limitação ou recusa em qualquer anúncio impresso, declaração oral ou escrita, ou publicação online (por exemplo, declarações como “Não aceitamos o uso da Seção 8”, “não aceitamos TRA”, ou “Esta propriedade não está aprovada para a Seção 8” são todas proibidas);
- H. Condicionar a moradia de uma pessoa, ou qualquer um dos termos, condições ou privilégios dela, à aceitação de investidas sexuais indesejadas ou pedidos de favores sexuais, ou engajar-se em condutas indesejadas e assediadas de natureza sexual que criem um ambiente de moradia intimidante, hostil ou ofensivo, ou permitir que outros o façam;
- I. Envolver-se em condutas indesejadas e assediadoras baseadas em qualquer categoria protegida pela Lei Contra a Discriminação que crie um ambiente habitacional intimidante, hostil ou ofensivo, ou permitir que outros o façam;
- J. Empreender qualquer uma das ações listadas nas subseções (A) a (I) com base na percepção da pessoa como membro de uma categoria protegida por uma Lei Contra a Discriminação ou sua associação com alguém que seja um membro real ou percebido de uma categoria protegida por uma Lei Contra a Discriminação;
- K. Impor restrições de ocupação não razoáveis para impedir que famílias com crianças se mudem;
- L. Recusar-se a conceder acomodações razoáveis e modificações razoáveis a uma pessoa com uma deficiência, como explicado mais adiante no Adendo A;

- M. Inquirir seletivamente ou solicitar informações e/ou documentação sobre a situação de imigração ou cidadania de um possível inquilino ou comprador, devido à origem nacional, raça ou etnia real ou percebida da pessoa;
- N. Não contabilizar o recibo de uma pessoa e o uso de assistência para aluguel (tais como vales de escolha de moradia da Seção 8, SRAP, ou TRA, EPP, benefícios de desemprego, pensão alimentícia, ou renda de segurança suplementar) ao aplicar os requisitos de renda mínima à aplicação de aluguel de uma pessoa (qualquer requisito de renda mínima, padrão financeiro ou padrão de renda deve ser calculado com base apenas na parte do aluguel a ser paga pelo inquilino, em vez de todo o aluguel mensal).
- O. Violar o documento de orientação, de abril de 2016, do Departamento de Habitação e Desenvolvimento Urbano dos EUA impondo exclusões gerais a todos os indivíduos com qualquer prisão ou condenação prévia; ou usar o histórico criminal como pretexto para discriminar intencionalmente com base na raça ou origem nacional.

Lei de Habitação:

Em conformidade com a Lei de habitação, a [nome da imobiliária] afirma que não fará perguntas sobre os antecedentes criminais dos candidatos nos materiais iniciais da solicitação, ou considerará de qualquer outra forma os antecedentes criminais dos candidatos, até que uma oferta de moradia condicional tenha sido feita, exceto para condenações por atividades criminosas relacionadas a drogas para a fabricação ou produção de metanfetaminas nas instalações de moradias com assistência federal, ou se o candidato estiver sujeito a um registro vitalício em um registro estadual de infratores sexuais.

Nada sobre a Lei habitacional exige que os proprietários ou imobiliárias considerem o registro criminal de uma pessoa para locação. Se uma imobiliária revisar o histórico criminal de um candidato após uma oferta condicional, aplicam-se restrições específicas. Uma imobiliária deve conduzir uma análise individualizada do registro criminal de um candidato e só pode negar moradia se a retirada de uma oferta condicional for necessária para atender a um interesse substancial, legítimo e não discriminatório.

A [nome da imobiliária] também cumprirá com a Lei habitacional da seguinte forma:

- A [nome da imobiliária] não considerará certos tipos de históricos criminais, incluindo prisões ou acusações que não resultaram em uma condenação criminal, condenações expiradas, condenações apagadas através de perdão executivo, condenações desocupadas e de outra forma legalmente anuladas, sentenças juvenis de delinquência e registros selados.
- Se [Nome da imobiliária] optar por considerar o histórico criminal de um candidato após uma oferta condicional, ela só considerará:
 - Condenações por assassinato, agressão sexual agravada, sequestro, fogo posto, tráfico de seres humanos, agressão sexual, perigo do bem-estar de uma criança em violação do N.J.S.2C:24-4(b)(3);

- Condenações por qualquer crime que exija o registro de agressor sexual do estado por toda a vida;
 - Qualquer delito de 1º grau indiciável, ou libertação da prisão por esse delito, nos últimos 6 anos;
 - Qualquer delito de 2º ou 3º grau, ou libertação da prisão por esse delito, nos últimos 4 anos; ou
 - Qualquer delito de 4º grau indiciável, ou libertação da prisão por esse delito, no último ano.
- Se [*Nome da imobiliária*] encontrar um dos registros acima mencionados no histórico criminal do candidato, a [*nome da imobiliária*] realizará uma avaliação individualizada com base nos seguintes fatores para determinar se a retirada de uma oferta condicional cumpriria um interesse substancial, legítimo e não discriminatório:
 - Natureza e gravidade da(s) infração(ões)
 - Idade do requerente no momento da(s) infração(ões);
 - Quão recentemente a(s) infração(ões) ocorreu(am);
 - Qualquer informação que o solicitante tenha fornecido a seu favor desde a(s) infração(ões);
 - Se a(s) infração(ões) voltar(em) a acontecer no futuro, caso afete(m) a segurança de outros inquilinos ou propriedade; e
 - Se a(s) infração(ões) aconteceu(ram) ou estava(m) ligada(s) a um imóvel que o requerente tinha alugado ou arrendado
 - Se [*Nome da imobiliária*] pretende considerar o histórico criminal conforme previsto na Lei habitacional após uma oferta condicional, não aceitará taxas de inscrição antes de revelar esse fato ao solicitante, e oferecer ao solicitante uma oportunidade de fornecer provas de possíveis imprecisões em seu registro criminal, outras provas de reabilitação, ou fatores atenuantes. Este requisito pode ser cumprido usando o Modelo de Declaração de Divulgação no site do DCR, encontrado em https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Disclosure-Statement_12.14.21.pdf.
 - Se a [*Nome da imobiliária*] retirar uma oferta condicional com base no registro criminal do candidato, ele deve explicar por escrito sua justificativa para fazê-lo, que pode ser cumprida usando o Modelo de Aviso de Retirada no site do DCR, encontrado em https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Notice-of-Withdrawal_12.15.21.pdf. Um candidato pode, então, solicitar as informações nas quais a imobiliária se baseou e pode apresentar informações atenuantes ou imprecisões relacionadas a aspectos de seu registro criminal que podem ser considerados sob a Lei habitacional, que a imobiliária deve então considerar.
 - A [*Nome da imobiliária*] não discriminará aqueles com antecedentes criminais em qualquer publicidade, avisos ou publicações. [*Nome da imobiliária*] também não exigirá que os candidatos se submetam a testes de drogas ou álcool, ou que forneçam informações de uma instituição de internação.

- Se a [nome da imobiliária] utilizar qualquer fornecedor ou pessoa ou entidade externa para conduzir uma verificação do registro criminal em seu nome, a [nome da imobiliária] deverá tomar medidas razoáveis para assegurar que o fornecedor ou pessoa ou entidade externa esteja conduzindo a verificação do registro criminal consistente com as exigências da Lei Habitacional. A [Nome da imobiliária] será responsável sob a Lei habitacional por confiar em uma investigação de histórico criminal conduzida por um fornecedor ou pessoa ou entidade externa que seja conduzida em violação da Lei habitacional se não tiver tomado medidas razoáveis para garantir o cumprimento. Especificamente, se a [nome da imobiliária] receber uma investigação de histórico criminal conduzida por um fornecedor ou pessoa ou entidade externa que seja conduzida em violação à Lei, na medida em que revela um registro que não é permitido ser considerado sob a Lei, a [nome da imobiliária] deve mostrar que não se baseou nessas informações para fazer uma determinação sobre o inquilinato do candidato.

Qualquer agente, funcionário ou designado da [nome da imobiliária] que não cumprir com esta política estará sujeito à ação disciplinar apropriada. Favor comunicar qualquer violação desta política ao [nome e informações de contato do funcionário a quem devem ser dirigidas as reclamações relativas a uma violação].

Você não pode e não será sujeito a retaliação por fazer uma reclamação sob esta política ou por tentar exercer seus direitos sob esta política, a Lei Contra a Discriminação, ou a Lei habitacional.

Qualquer ação tomada pelo agente, funcionário ou designado da [nome da imobiliária] em violação das exigências estabelecidas nesta política pode constituir uma violação da Lei Contra a Discriminação e/ou da Lei habitacional. Qualquer inquilino ou requerente que acredite que qualquer proprietário, agente, funcionário ou designado da [nome da imobiliária] que tenha violado qualquer um dos itens acima pode entrar em contato com a Divisão de Direitos Civis de Nova Jérsei no www.NJCivilRights.gov ou (866) 405-3050. Uma reclamação deve ser apresentada à Divisão de Direitos Civis de Nova Jérsei dentro de 180 dias da conduta supostamente discriminatória. A DCR tem uma série de folhetos informativos sobre a Lei habitacional que estão disponíveis no site <https://www.nj.gov/oag/dcr/housing.html>.

Adendo A: Acomodações e Modificações Razoáveis para Pessoas com Deficiência

A [nome da imobiliária] concederá acomodações razoáveis a suas regras, políticas, práticas, procedimentos ou serviços quando tais acomodações forem necessárias para proporcionar a uma pessoa com deficiência uma oportunidade igual de usar e desfrutar de uma moradia e quando a acomodação não causar dificuldades indevidas às operações da [nome da imobiliária]. Alguns exemplos do que pode constituir uma acomodação razoável incluem permitir que um terceiro assine um contrato de arrendamento ou pague o aluguel em nome de um inquilino com deficiência ou fazer uma exceção caso a caso à política geral de não ter animais de estimação para acomodar um residente com um animal de apoio emocional. Favor observar que os animais de serviço ou guia, ao contrário dos animais de apoio emocional, estão automaticamente isentos de qualquer política de não permitir animais. Animais de serviço ou guia são treinados individualmente para realizar tarefas específicas associadas com a deficiência de seu dono, tal como guiar um indivíduo que é cego ou auxiliar um indivíduo com epilepsia quando está tendo uma convulsão.

A [nome da imobiliária] também permitirá modificações razoáveis nas instalações físicas quando necessário para proporcionar a uma pessoa com uma deficiência as mesmas oportunidades de usar e desfrutar de uma moradia, quando a modificação não causar dificuldades indevidas a [nome da imobiliária]. Uma modificação razoável é uma mudança estrutural feita no interior ou exterior de uma unidade habitacional individual ou área comum para acomodar um residente com uma deficiência.

Para solicitar uma acomodação razoável ou modificação razoável, contatar [nome, número de telefone e endereço de e-mail do funcionário da imobiliária a quem os pedidos de acomodação/modificação razoável devem ser encaminhados]. Para processar seu pedido, [nome da imobiliária] pode exigir documentação de apoio de um médico ou profissional de saúde mental para confirmar que você tem uma deficiência conforme definido pela Lei Contra a Discriminação (LAD) e que a acomodação ou modificação solicitada é necessária para lhe proporcionar uma oportunidade igual de usar e desfrutar da moradia. Todas as solicitações e informações relacionadas a uma solicitação, incluindo informações médicas, serão mantidas em sigilo, a menos que a divulgação seja exigida por lei.

A [Nome da imobiliária] tomará uma decisão imediata sobre seu pedido e fornecerá essa decisão por escrito. Se a [nome da imobiliária] não puder conceder a acomodação ou modificação solicitada, tentaremos chegar a um compromisso que seja aceitável para você.

Você não pode e não estará sujeito a retaliação por solicitar uma acomodação ou modificação sob esta política ou por tentar exercer seus direitos sob esta política ou sob a Lei Contra a Discriminação.

Qualquer pessoa que acredite que um pedido de acomodação ou modificação tenha sido negado ilegalmente ou atrasado injustificadamente pode entrar em contato com a Divisão de Direitos Civis de Nova Jérsei no site www.NJCivilRights.gov ou 1-866-405-3050. Uma reclamação deve ser apresentada à Divisão de Direitos Civis de Nova Jérsei dentro de 180 dias após a negação do pedido de acomodação por parte da imobiliária.